المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
الوزير

بسم الله الرحمن الرحيم

17 يناير 2017

من وزير العدل والحريات

إلى السادة

الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف

الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف التجارية

الرئيسين الأولين لمحكمتي الاستئناف الإداريتين

رؤساء المحاكم الابتدائية

رؤساء المحاكم التجارية

رؤساء المحاكم الإدارية

رؤساء كتابات الضبط

الموضوع: حول مسطرة البيع بالمزاد العلني.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فمن المعلوم أن مسطرة البيع بالمزاد العلني لها أهميتها البالغة في تمكين الدائنين من استيفاء حقوقهم، لذلك أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات حماية لأموال الأطراف المنفذ عليهم، وتحقيقا للمساواة بين المتزايدين، وتكريسا للشفافية في إجراءات البيع، سواء تعلق الأمر بالبيوعات التي تتم بناء على حكم قضائي ينص على تحديد الثمن الافتتاحي للبيع، أو فيما يتعلق بالبيوعات الأخرى في إطار مسطرة الحجز التنفيذي على عقار.

إلا أن الملاحظ على مستوى الواقع أن هذه الضمانات لا تحقق الأهداف المنشودة منها، إذ أن إجراءات البيع تعترضها بعض الصعوبات، يترتب عنها في كثير من الحالات إعادة السمسرة، الشيء الذي يؤدي إلى تأخير تنفيذ الأحكام، ويعزى ذلك إلى عدة أسباب من بينها: عدم تبليغ أحد شركاء المنفذ عليه بتاريخ السمسرة، أو عدم وجود متزايدين، أو عدم جدية العروض المقدمة بعد إجراء المزاد، أو عدم التزام المتزايدين بالسدس بإتمام البيع بعد إعادة السمسرة، علما أن هذه الأسباب قد تكون حقيقية وفي بعض الأحيان تكون غير واقعية ومجرد مفتعلة، الأمر الذي يستلزم التعامل مع كل وضعية على حدة.

وسعيا إلى تعزيز سلطة الرقابة التي يخولها القانون لرئيس المحكمة و القاضي المكلف بالتنفيذ، بما يسهم في الحفاظ على حقوق الأطراف وتحقيق الضبط في إجراءات البيع بالمزاد العلني، أطلب منكم:

- إنجاز محضرين، يتعلق الأول بتلقي العروض والذي يتعين على رئيس المحكمة أن يقرر بشأنه في اليوم نفسه بالموافقة على مضمنه أو عدمها، على أن يتم بعد ذلك تحرير المحضر النهائي بإرساء المزاد مع مراعاة أجل زيادة السدس.
- اعتماد تعهد الزيادة بالسدس كتابة مع إلزام صاحبه بتقديم ضمانة، تؤكد التزامه ببقائه متزايدا بثمن المزاد الأول مضافة إليه الزيادة.
- احترام الإجراء المنصوص عليه في الفصل 473 من قانون المسطرة المدنية، وذلك بإخطار شركاء المنفذ عليه في الملكية بإجراءات التنفيذ المباشرة ضد شريكهم حتى يتسنى لهم المشاركة في السمسرة، تلافيا للمطالبة بالشفعة وذلك طبقا لمقتضيات المادة 302 من مدونة الحقوق العينية.
- تفادي إعادة السمسرة عدة مرات، إلا إذا كانت هناك أسباب خطيرة ومبررة بصفة كافية، وخاصة إذا لم تكن هناك عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، احتراما لمقتضيات الفصل 478 من قانون المسطرة المدنية.
- اللجوء إلى إجراء خبرة جديدة، في حالة عرض العقار المحجوز تنفيذيا للمزاد لثلاث مرات دون تقديم عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، أما في حالة البيع

بالمزاد العلني في إطار حكم قضى بقسمة تصفية، فيمكن لكل ذي مصلحة أن يرجع إلى المحكمة المصدرة للحكم لتحديد ثمن افتتاحي جديد.

- مراعاة المصلحة المشتركة لكل من طالب التنفيذ والمنفذ عليه، وذلك للحفاظ على مصداقية البيع بالمزاد العلني، ولتلافي الشبهات التي قد تثار حوله، في إطار الموضوعية والتجرد اللذين يضمنان حقوق كل الأطراف.

ونظرا لما لهذه التدابير من أهمية بالغة، نهيب بكم إيلاءها ما تستحق من العناية والاهتمام تحقيقا للأهداف المتوخاة، مع إخباري بكل الصعوبات التي قد تعترضكم عند التطبيق، **والسلام.**